DQ
17
.N35x

CATION DU PARTI
UVRIER SOCIALISTE LAUSANNOIS

LA QUESTION DU LOGEMENT A LAUSANNE

PAR

C. NAINE

Si la société considère comme un délit le fait d'être sans asile, elle doit garantir à tous ses membres un abri convenable.

A. SCHNETZLER.

PRIX 10 CT.

IMPRIMERIE COOPÉRATIVE LA CHAUX-DE-FONDS

HAROLD B. LEE LIBRARY
BRIGHAM YOUNG UNIVERSITY
PROVO, UTAH

Bibliothèque de la Maison du Peuple
Lausanne

Cote Sc. a. Naine. Question du logement...

EXTRAIT DU RÈGLEMENT

1. La bibliothèque est ouverte gratuitement aux membres de la Maison du Peuple, possesseurs d'une carte.
2. Une carte donne droit à deux volumes, si le second n'est pas un roman.
3. La durée du prêt est de **2** à **21** jours. Une amende de **20** ct. par semaine ou fraction de semaine de retard est perçue lors de la restitution du livre.
4. Tout changement de domicile doit être immédiatement signalé à la bibliothèque.
5. Si vous ou une personne de votre entourage êtes atteint d'une maladie contagieuse, signalez le cas à la bibliothèque.
6. Si vous perdez ou détériorez un livre, vous êtes tenu d'en rembourser la valeur. Avant d'emprunter un livre, assurez-vous qu'il est en bon état.

MAISON DU PEUPLE

Bibliothèque de la Maison du Peuple
de LAUSANNE

Ce livre
doit être rendu au plus tard à la dernière date inscrite ci-après

160

HAROLD B. LEE LIBRARY
BRIGHAM YOUNG UNIVERSITY
PROVO, UTAH

Sc. a
Lyg. Lab.

IMPORTANCE DU LOGEMENT EN GÉNÉRAL

L'HABITATION EST UN DES PREMIERS BESOINS

Notre vie matérielle est fondée sur la satisfaction de trois besoins essentiels : la nourriture, le vêtement et l'habitation.

Selon que ces besoins sont plus ou moins bien, ou plus ou moins mal satisfaits, une race est apte à acquérir un développement supérieur, ou végète dans un état rudimentaire, écrasée par des préoccupations d'ordre inférieur.

L'habitation n'est pas le moindre de ces trois éléments, quoique dans l'ordre du développement humain, il ne vienne qu'après le vêtement et la nourriture.

En effet, l'homme primitif devait offrir aux intempéries une résistance égale à celle des bêtes sauvages. Il n'avait donc guère que son estomac à contenter. Le vêtement marque déjà un besoin plus affiné et une activité supérieure. Enfin, l'habitation indique un nouveau progrès, et devient une nécessité dès que l'état nomade cesse et que l'homme se fixe au sol pour réaliser une œuvre durable. Depuis fort longtemps, notre espèce ne peut plus s'en passer et, petit à petit, la satisfaction d'une foule de besoins nouveaux et légitimes est venue se lier à la question du logement.

Ces besoins, qui différencient l'homme civilisé de celui qui ne l'est pas, ne peuvent se satisfaire que dans la mesure où le permet l'habitation. Ainsi, il serait difficile d'observer certaines règles de propreté et d'hygiène dans un logis mal construit, mal entretenu et où s'entassent les habitants ; et il serait plus difficile encore d'y développer certaines tendances morales, intellectuelles ou artistiques.

S.d
24
10174

L'INFLUENCE DU LOGEMENT SUR LA SANTÉ ET SUR LA DURÉE DE LA VIE

Grâce à la propagation générale des principes de l'hygiène, chacun sait maintenant quelle influence énorme le soleil et l'air exercent sur la santé.

Un logement qui manque de l'un et de l'autre et qui, par dessus le marché, est mal construit ou mal entretenu, expose inévitablement ses habitants à contracter les maladies les plus graves. Habiter un logement malsain équivaut pour quantités de gens, dont l'organisme n'est pas très résistant, à une condamnation à mort dans un délai rapproché.

Le développement de l'industrie et du commerce, qui voue un nombre toujours plus considérable de personnes à un travail absolument sédentaire, et trop souvent malsain, augmente encore ce danger.

Ceux qui passent neuf heures, dix heures ou même davantage dans l'air vicié des bureaux, dans l'atmosphère plus viciée encore des ateliers et des usines, dans la poussière des chantiers, ou qui doivent rester exposés à toutes les intempéries, ceux surtout qui manipulent des subtances nocives et qui, leur journée finie, vont chercher le repos dans un logis qui n'offre pas le moindre confort, qui suinte parfois l'humidité et où manquent l'air pur et la lumière, ceux-là sont fatalement destinés à devenir la proie facile de tous les germes morbides. Et si une chose peut surprendre dans l'organisation actuelle de la société, c'est que des maladies comme la tuberculose par exemple ne fassent pas plus de victimes.

Les statistiques démontrent que la mortalité est quatre, cinq et même six fois plus élevée dans les logements petits et défectueux que dans les logements vastes, bien éclairés et bien entretenus.

Cela ne tient évidemment pas uniquement à l'état des logements, mais aussi au genre de vie de ceux qui les habitent. Ce sont les personnes aisées et riches qui occupent les logements sains, et les personnes de situation très modeste ou pauvres qui occupent les logements malsains. Or, chacun sait que ces dernières personnes ont en général dans

la société les besognes les plus pénibles et les plus dangereuses. Elles sont donc déjà affaiblies de ce fait. Elles le sont ensuite du fait de la nourriture et du vêtement insuffisants ou défectueux, et enfin les conditions déplorables de l'habitation, venant s'ajouter à ces causes destructives de la vie, expliquent pourquoi l'on meurt quatre ou cinq fois plus chez les pauvres que chez les riches.

Cette immunité relative des riches à l'égard des maladies les porte à se désintéresser de la question du logement chez les classes moyennes et la classe pauvre. Ils ont tort, car c'est une injustice et c'est aussi une imprudence. Si loin que les riches se trouvent des pauvres, il existe cependant entre eux une certaine solidarité. La contagion suit des voies capricieuses et tel citoyen fortuné, qui ne se préoccupe pas de la façon dont vit son concitoyen pauvre, pourra parfaitement être atteint, ou l'un de ses proches, par le rayonnement d'un foyer d'infection qu'il ignore.

Quant à la classe ouvrière, qu'elle n'agisse pas en faveur de l'amélioration du logement, c'est pure incurie de sa part.

L'INFLUENCE DU LOGEMENT SUR LE DÉVELOPPEMENT INTELLECTUEL ET MORAL

Involontairement, nous subissons les effets du milieu dans lequel nous vivons. Les choses et les circonstances nous pétrissent et nous forment sans que nous en ayons toujours conscience. Pour agir sur nous-mêmes, notre volonté doit agir sur les circonstances dont nous dépendons. L'habitation joue à ce point de vue un rôle important.

Lorsque le logement n'offre aucun confort, ou seulement un confort extrêmement réduit, il ne représente que l'abri plus ou moins primitif pour dormir et manger.

La vie de famille ne peut alors se développer. Le foyer n'existe pas. Or, le foyer est dans la société le milieu le plus propice à l'élaboration des forces vives de l'homme.

Enfant il y reçoit, ineffaçables, les premières impressions et y contracte les premières habitudes. C'est là que la misère frappe sur lui sa plus terrible empreinte, ou que

le bien-être et les chaudes affections permettent à ses forces jeunes de s'épanouir.

Le foyer, quand il existe, est encore pour l'adolescent le refuge, lors des premières luttes, et pour l'adulte, le lieu où il peut se créer des plaisirs élevés ou se livrer au recueillement après les tempêtes de l'existence.

Quand le foyer n'est qu'un réduit malsain, chacun le fuit, les enfants pour la rue, le père pour le cabaret, ce salon du pauvre ; et si la femme y reste presque forcément attachée, à cause de ses travaux, c'est comme le forçat à sa chaîne.

Lire, écrire, faire de la musique, se livrer à de petits travaux d'agrément ou aux plaisirs de la conversation et de la discussion, recevoir des amis, sont choses impossibles dans un mauvais logis. Il ne faudrait point cependant se méprendre sur le sens de nos paroles. Nous ne prétendons pas qu'il suffise à l'homme de jouir d'un certain confort pour qu'il se développe harmonieusement en tous points. Il y a trop d'exemple du contraire. Mais, ce que nous affirmons, c'est que sans ce confort, il lui est difficile si ce n'est impossible de s'améliorer.

Cela nous paraît élémentaire et cependant on est loin d'en être généralement persuadé. Combien de personnes pour élever leurs semblables, se bornent à leur prêcher d'agir sur eux-mêmes. Certes, leurs efforts ne sont pas toujours vains ; mais ils seraient autrement féconds, si elles les invitaient aussi à agir sur les circonstances qui les entourent et qui réagissent puissamment sur l'être intérieur.

LA SITUATION A LAUSANNE

L'ENQUÊTE DE 1894

Le 24 avril 1893, le Conseil communal chargeait la Municipalité de procéder à une enquête sur les conditions du logement à Lausanne.

M. André Schnetzler, avocat, dirigea cette enquête qui se fit en 1894. Il en consigna les résultats dans un rapport remarquable et qui restera un modèle du genre.

Cette enquête, qui porta sur 6,990 logements, a démontré la pénurie des habitations à bon marché et l'insalubrité d'un certain nombre de logements.

A ce sujet, nous extrayons du rapport de M. Schnetzler les constatations suivantes, qui datent donc de près de vingt ans.

En 1894, le logement absorbait le quart du salaire de l'ouvrier. C'était exorbitant pour être mal logé. Un père de famille, après avoir prélevé une part aussi considérable sur son gain ne pouvait nourrir et vêtir convenablement les siens.

Le système de sous-location était poussé à l'extrême, au détriment de la santé et de la moralité publiques.

Le 7,6 pour cent des appartements étaient humides, aussi, la mortalité était-elle considérable dans les quartiers pauvres. Les chiffres suivants sont caractéristiques :

La mortalité de 10 pour mille dans les quartiers riches s'élevait à 36 pour mille dans les quartiers pauvres. A Lausanne, on meurt donc près de quatre fois plus chez les pauvres que chez les riches.

Les logements ouvriers sont les plus chers. Voici, en effet, ce que révèle l'enquête :

Dans les dix plus grands logements, le prix moyen annuel du mètre carré est de fr. 8,42.

Dans les dix plus petits logements, le prix moyen annuel du mètre carré est de fr. 11.95.

Dans les dix plus grands logements, le prix moyen annuel du mètre cube est de fr. 2,96.

Dans les dix plus petits logements, le prix moyen annuel du mètre cube est de fr. 5,34.

Ce qui permet au rapporteur de dire : « les plus petits logements, dans lesquels les conditions hygiéniques sont les plus mauvaises, sont les plus chers ».

Le mètre cube d'air vicié coûte au pauvre deux fois plus cher que ne coûte au riche le mètre cube d'air pur. Il paie ainsi prix double pour avoir environ quatre fois plus de chances d'être tué par la maladie. Qui donc oserait après cela prétendre que l'air et le soleil sont à tout le monde.

Enfin, dans un autre ordre d'idées, M. Schnetzler estimait que les tribunaux ne protègent pas suffisamment les locataires, et que la procédure en matière de baux à loyer est lente, compliquée et coûteuse.

DE 1894 A 1913

Depuis l'enquête mémorable dirigée par M. Schnetzler, dix-neuf années se sont écoulées. La ville de Lausanne a pris un essor considérable, sa population a doublé.

Quel a été le résultat de ce développement extraordinaire sur la question des logements ?

A certains égards, la situation s'est améliorée ; à d'autres égards, elle a empiré.

Elle s'est améliorée, parce que le développement de la ville a provoqué la démolition de maisons vieilles et malsaines, et la construction d'habitations nouvelles, généralement pourvues du confort moderne.

Mais elle a empiré parce que la pénurie d'habitations à bon marché a augmenté.

Même sans parler des véritables palais et des villas magnifiques qui ont poussé et qui poussent encore sur nòtre sol communal, les loyers sont chers à Lausanne. La maison locative courante se loue à des prix extrêmement élevés. Le logement de trois pièces et cuisine qui convient à une famille moyenne vaut 550 et 600 francs par an, ou même davantage. Ce n'est plus le quart de son

gain qu'un ouvrier doit débourser pour sa location, mais bien le tiers ou la moitié.

Aussi, afin d'équilibrer son budget, doit-il plus que jamais recourir au système de la sous-location que M. Schnetzler déclarait déjà poussé à l'extrême en 1894, et cela au détriment de la santé et de la moralité publique.

Rien n'est plus commun, en effet, que de voir une famille d'ouvriers sous-louer deux chambres sur trois et s'entasser dans une unique pièce, la moins belle et la moins bien exposée de l'appartement. Le fait que cette pièce appartient à un logement moderne n'est plus alors qu'un très faible avantage.

Mais la situation a encore empiré dans une autre direction. Les maisons vieilles et malsaines qui sont restées debout — et elles sont nombreuses — sont plus vieilles et plus malsaines qu'en 1894 et, par dessus le marché, leur loyer a suivi la hausse générale.

UNE ENQUÊTE RÉCENTE

Les organisations ouvrières de Lausanne, en vue d'une agitation en faveur de logements salubres et à bon marché, tentèrent au commencement de 1912 une enquête sur l'habitation dans les milieux purement ouvriers.

Cette enquête ne réussit qu'assez imparfaitement. Sur quinze cent questionnaires environ délivrés à des ouvriers, une centaine seulement revinrent convenablement remplis en mains des enquêteurs. Les renseignements ainsi receuillis constituent de simples coups de sonde et non une enquête qui offre l'étendue et les garanties de celle de 1894.

Ces résultats ne sont cependant pas sans intérêt. Nous les résumons ici brièvement.

Sur cent logements qu'on peut dire pris au hasard dans les anciens quartiers de Lausanne :

25 sont déclarés humides.

11 sont déclarés humides en partie.

Soit un total de 36 pour cent.

Toujours sur ce même nombre, 38 logements sont dans un mauvais état d'entretien, 45 ont des W.-C. qui servent

à plusieurs ménages, et 45 également ont des W.-C. sans eau.

Quant aux prix, ils sont fort différents. Pour des logements ayant un même nombre de pièces, ils varient du simple au double, ce qui laisse supposer une différence considérable dans la qualité.

Les logements d'une chambre varient, comme prix, de 180 à 380 francs, ceux de deux chambres, de 240 à 500 francs, et ceux de trois chambres, de 300 à 650 francs.

Vingt-six de ces appartements ont augmenté de prix dans le cours des trois dernières années. L'augmentation moyenne a été de 56 francs.

Ces quelques renseignements de date récente confirment ce que nous disions plus haut. Le problème de l'habitation, à Lausanne, s'est aggravé depuis vingt ans.

Jamais, sans doute, la pénurie de logements à bon marché et salubres n'a été si grande dans cette ville. Cette situation entraîne chez les classes peu aisées la nécessité, soit de louer cher de mauvais appartements, soit d'en louer de bons plus cher encore, pour les sous-louer en partie et s'y entasser.

L'INTERVENTION DES POUVOIRS PUBLICS

Quel a été le résultat de l'enquête de 1894 et du très beau rapport de M. Schnetzler, enquête et rapport qui ne coûtèrent pas moins de 16.000 francs à la municipalité ?

Le premier effet fut qu'en 1896, à l'exposition de Genève, le travail de M. Schnetzler reçut la médaille d'argent.

Mais l'enquête de 1894 eut cependant un effet plus important. Dix ans plus tard, la municipalité construisit huit maisons ouvrières à Bellevaux, comprenant ensemble 24 appartements, soit 12 appartements de 3 chambres et cuisine et 12 de deux chambres et cuisine.

Ces habitations furent occupées dès le 25 septembre 1904. Les plus petits logements se louèrent à raison de 300 francs l'an, et les plus grands à raison de 400 francs l'an. Ils rapportaient ainsi un intérêt de 3,31 pour cent à la Commune. Mais, dès le 25 septembre 1909, pour une

cause que nous igorons, le prix fut porté respectivement à 350 et 450 francs, ce qui représente un rapport de 3,96 pour cent.

Ces 24 logements, construits par la commune et loués à des prix abordables, comparés à l'ampleur du besoin et à la pénurie générale, ont été sans importance. C'était une goutte d'eau dans la mer.

Cette entreprise a toutefois une certaine valeur comme expérience, puisqu'elle démontre que la commune est tout à fait capable de satisfaire au besoin d'habitations à bon marché, ce que beaucoup lui dénient.

Voici, en effet, ce que déclare le rapport du Conseil municipal du 11 avril 1913, au sujet de l'expérience de Bellevaux :

« On a souvent dit que les administrations publiques étaient mal placées pour gérer des immeubles destinés à l'habitation, et plus spécialement ceux qui nous occupent dans le présent rapport. Nous pouvons déclarer que cette appréciation n'est pas justifiée en ce qui concerne la Commune de Lausanne. En effet, depuis bientôt dix ans que les habitations de Bellevaux sont utilisées, nous n'avons pas eu à noter de conflits graves, ni à prendre de mesures spéciales envers les locataires pour inobservation du règlement locatif ou des baux en cours. A deux ou trois reprises seulement, nous avons résilié les baux des locataires particulièrement pénibles à l'égard de leurs voisins. D'après nos renseignements, les gérances privées ont autant, si ce n'est plus, de déboires et le chômage est en tout cas plus accentués dans les bâtiments privés que dans ceux appartenant à la Commune ».

Il est vrai que c'est la Municipalité elle-même qui parle ainsi de sa propre administration, mais la gérance d'un immeuble est une chose assez simple pour qu'on puisse croire qu'elle ne se vante pas beaucoup en affirmant qu'elle gère sans difficultés les quelques maisons ouvrières de Bellevaux.

L'action de la Commune de Lausanne en faveur de maisons ouvrières s'est encore exercée dans une autre direction.

En 1903, grâce surtout à l'initiative de M. Schnetzler,

une société coopérative immobilière ayant pour nom « La Maison ouvrière » s'est fondée à Lausanne dans le but philanthropique d'édifier des habitations confortables. Les porteurs de parts ne peuvent en aucun cas toucher un dividende supérieur à 4 pour cent.

La Commune, afin d'encourager cette société, lui céda à prix réduit le terrain de construction. La société a réuni jusqu'à ce jour environ cent mille francs, et elle a construit neuf bâtiments comprenant en tout 30 appartements, dont 9 de trois pièces et 21 de deux pièces plus la cuisine.

Les appartements de 3 pièces se louent 534 francs et ceux de 2 pièces 408 francs. C'est encore relativement bon marché, mais c'est déjà plus cher que les appartements de la commune.

Les détenteurs de parts n'ont pu retirer que depuis quelques exercices seulement un dividende et ce dividende n'est que de 2 pour cent.

C'est sans doute à cette faible rentabilité qu'il faut attribuer le peu de succès de l'entreprise. Car le capital va toujours où il peut retirer avec sécurité les dividendes les plus élevés.

En tout cas, l'effort de cette entreprise paraît maintenant à peu près épuisé et si louable qu'il ait été, il faut reconnaître qu'il s'est montré aussi peu efficace que celui de la commune pour résoudre la crise du logement.

LA CAUSE DU MAL

LA SPÉCULATION

A propos de spéculation, nous trouvons dans le rapport de M. Schnetzler la phrase suivante : « La spéculation sur le logement, voilà donc un des faits essentiels qui ressortent de l'enquête de 1894 ».

Cela ne doit pas surprendre. Le rôle de la spéculation dans le renchérissement des loyers est si évident qu'une constatation comme celle de M. le rapporteur pouvait se faire sans une enquête coûteuse. La déclaration de M. Schnetzler n'en est pas moins extrêmement précieuse, car les vérités, même les plus élémentaires, n'ont de valeur pour beaucoup de gens que dès qu'elles ont été constatées officiellement.

Si la spéculation était déjà en 1894 une cause essentielle de cherté des loyers à Lausanne, il est certain que la spéculation effrénée de ces dernières années n'a pas amélioré la situation.

La spéculation sur l'habitation a un caractère particulièrement anti-social parce qu'elle entrave chez un grand nombre la satisfaction d'un besoin vital. Mais elle est tellement fructueuse pour ceux qui ont le moyen de s'y livrer qu'il faudrait des mesures légales très rigoureuses si on voudrait l'empêcher, et ces mesures n'existent sans doute nulle part.

Une ville, pour se développer, a forcément besoin de territoire, à moins qu'on y mette les maisons les unes sur les autres, comme en Amérique où l'on construit des bâtiments de 50 étages, et cela même ne suffit pas.

Ce territoire, dont une ville qui se développe a besoin, elle ne peut le choisir où elle veut. Nécessairement, ce sera le territoire qui se trouve à sa périphérie ou dans les environs immédiats. Les propriétaires de ce territoire, comme du reste ceux de l'agglomération urbaine, sont donc les maîtres de la situation. Les habitants doivent passer par eux, et naturellement cette situation privilégiée leur permet d'élever leurs prix.

S'il prenait fantaisie aux marchands de souliers de Lausanne de doubler, tripler ou même décupler le prix de leur marchandise afin de réaliser de plus gros bénéfices, les consommateurs auraient bientôt fait de se pourvoir de souliers dans une autre ville, et ces négociants seraient promptement victimes de leur spéculation. Mais il n'y a pas moyen de faire venir du dehors des maisons et des terrains, si les propriétaires de la place, pour gagner gros, augmentent leurs prix. Dans ce cas, la concurrence ne fonctionne plus. Les propriétaires urbains jouissent donc d'un monopole de fait qui leur permet de retirer, en grande partie, les bénéfices de la prospérité générale.

Une ville comme Lausanne doit son développement entre autres à son trafic ferroviaire, à ses écoles, à son climat, à ses fonctions de chef-lieu d'un grand canton ; tout autant de causes générales et que personne ne saurait revendiquer comme étant son fait particulier. Ces causes devraient donc profiter à tous et surtout à ceux qui par leur travail entretiennent la vie économique de la cité.

Le propriétaire immobilier, lui, n'a pas même besoin d'habiter le pays pour tirer profit de cette prospérité. Il sait que la population croissante ne peut se passer de son immeuble, il n'a qu'à attendre que ce besoin devienne assez pressant pour qu'il puisse vendre ou louer avec cent, deux cents, trois cents pour cent de bénéfice.

De tels bénéfices sont d'autant moins justifiés qu'en augmentant le coût de la vie, ils entravent le développement d'une ville.

QUELQUES CHIFFRES

Le terrain, envisagé uniquement comme terrain de culture, vaut dans notre contrée environ 50 centimes le mètre carré, parfois un peu plus, souvent moins.

Mais le terrain qui devient sol à bâtir, ou qui a seulement quelques chances de le devenir, acquiert aussitôt un prix infiniment supérieur, précisément en vertu de son caractère de monopole ainsi que nous l'avons exposé au chapitre précédent.

A Lausanne, au centre de la ville et des affaires, des terrains se sont vendus jusqu'à 2000 francs le mètre carré ; ce qui du reste est encore loin des prix payés dans de grandes cités, où le mètre carré atteint jusqu'à 200.000 francs et plus.

Il est facile de calculer l'effet de cette plus-value sur le loyer.

Une maison de quatre étages, avec deux logements par étage, soit de dix logements au total, en comptant le rez-de-chaussée, absorbera sans cour ni jardin environ 240 mètres carrés (12×20). A deux mille francs le mètre, cela donne une somme de 480.000 francs. L'intérêt de cette somme à 5 pour cent égale 22.000 francs. Pour payer seulement la rente du sol nécessaire à cette maison, il faut donc tirer 22.000 francs des loyers, soit 2.200 francs par appartement.

On peut prétendre que généralement, dans de telles situations, on ne construit pas pour l'habitation, mais pour des bureaux et des magasins. C'est juste, mais la population n'en subit pas moins les effets de la spéculation. Cette énorme rente du sol, chacun en verse sa part en payant sa consultation chez le médecin, chez l'homme d'affaires, ou en se servant chez le négociant.

Du centre de la ville à la périphérie, les prix vont en diminuant. Aux abords immédiats de la ville, ils atteignent encore vingt, trente et même cinquante francs le mètre carré. C'est une charge considérable, surtout si l'on tient compte que bien des maisons, fort heureusement, se construisent avec cour ou jardin ou avec tous les deux. Avec une petite cour, il faut au bas mot cinq cents mètres carrés pour une maison moyenne. A cinquante francs le mètre carré, la rente du sol représente alors une charge de 125 francs par logement, si la maison en contient dix, de 155 francs si elle en contient huit, et de 200 francs, si elle n'ent contient que six.

Mais ce n'est pas seulement le sol qui subit une plus-value du fait de la prospérité générale exploitée par les spéculateurs. Le même phénomène se produit pour les constructions et lorsqu'un bâtiment n'est pas acheté pour être démoli, il n'est guère possible de distinguer

la plus-value afférente au sol de celle afférente à la construction.

La plus-value de la construction se traduit comme celle du sol par une augmentation des loyers. Par exemple, dans une rue du centre, il y a quelques années, une maison de dimensions modestes était achetée 130.000 francs et en 1911, sans avoir subi de transformations, elle était revendue 210.000 francs. Il est évident que le nouveau propriétaire, pour ne pas faire un mauvais marché, était obligé de retirer un loyer plus élevé que le propriétaire précédent. Et cette augmentation a dû correspondre à l'intérêt, au 5 pour cent au moins, de 80.000 francs (différence entre 210.000 et 130.000 francs), soit quatre mille francs au minimum.

Autre exemple : Dans le voisinage de la place de la Riponne, une maison, en 30 ans, a changé six fois de propriétaire. A chaque changement, le prix de vente s'est élevé sans que l'immeuble lui-même ait subi de changement. Voici dans quelle proportion : en 1882, le prix était de 30.000 francs, en 1888 de 30.500 francs, en 1898 de 52.000 francs, en 1910 de 65.000 francs, en 1911 de 75.000 francs et en 1912 de 105.000 francs. Ici également, les propriétaires successifs de l'immeuble ont dû successivement en tirer un revenu double, triple et presque quadruple.

Dans de pareilles conditions, il est certain que nombreuses sont les maisons dont les locataires ont amorti le prix de construction trois fois, quatre fois ou plus, ce qui ne les empêchera pas de continuer à l'amortir indéfiniment. Ce n'est évidemment pas toujours le dernier propriétaire qui en profite et il se peut parfaitement qu'il soit, lui aussi, une victime de la spéculation. Il suffit pour cela qu'il ait acheté à un prix assez élevé. Mais au point de vue général, il importe peu de savoir si les énormes bénéfices dus à la plus-value entrent dans la poche de Jean ou dans celle de Pierre. Il suffit de constater qu'ils produisent un renchérissement considérable des loyers, renchérissement qui pèse lourdement sur le commerce, sur l'industrie, et surtout sur le budget des classes moyennes et de la classe pauvre.

LE REMÈDE

IL FAUT ÉCHAPPER A LA SPÉCULATION

La pénurie d'habitations à bon marché à Lausanne, comme d'ailleurs dans la plupart des autres villes, provient, ainsi que nous venons de le voir, essentiellement de la spéculation sur le sol et sur les bâtiments.

Pour avoir des logements à la portée des petites bourses, il faudrait donc pouvoir édifier des maisons sur un sol dont la spéculation n'ait point fait hausser le prix, et, une fois les maisons édifiées, empêcher qu'elles tombent dans le commerce et deviennent un objet de spéculation.

Des habitations qui n'auraient pas à subir les effets de la spéculation, pas plus en ce qui concerne le terrain qu'en ce qui concerne la construction, pourraient certainement être louées à des prix raisonnables. L'expérience faite à Bellevaux par la commune de Lausanne en est une preuve irréfutable.

La Commune a acheté les terrains de Bellevaux à 2 fr. 20 le mètre carré. C'est déjà un prix de spéculation, car ce terrain n'a pas été acheté et vendu comme terrain de culture, mais en prévision qu'il servirait de sol à bâtir. Il y a donc eu, si faible soit-elle, spéculation sur le développement probable de la ville et bénéfice réalisé sur la prospérité générale. Or, la Commune, dans la fixation du prix de revient des immeubles de Bellevaux, y fait entrer ce terrain à raison de 4 francs le mètre carré (2987 m² $\times$ 4 $=$ 11.800 francs, valeur de terrain à renter par les 24 locataires qui l'occupent). Et malgré cela, sol et construction rapportent encore à la commune du 3,96 pour cent, les appartements étant loués, comme nous

l'avons déjà dit, ceux de deux pièces et cuisine 380 francs et ceux de trois pièces et cuisine, 450 francs par an.

L'expérience faite par la ville de Berne aboutit aux mêmes conclusions. Cette commune, de 1889 à 1898, a construit 134 maisons contenant 182 logements qui abritent 1400 personnes. Les logements de 3 pièces et cuisine sont loués en moyenne 264 francs par an, ceux de 4 pièces et cuisine 300 francs et ceux de 5 pièces et cuisine 312 francs. Ce sont des prix extrêmement bas.

Or, malgré ce bon marché extraordinaire des logements, le capital engagé rapporte encore net, à la ville, après déduction de toutes les charges, mais sans amortissement, du 3 trois-quarts pour cent.

Il faut ajouter que dans le prix de revient, la ville de Berne ne fait pas entrer la valeur du sol, ce qui n'a rien d'excessif, puisque, quand la valeur du sol n'a pas subi de hausse du fait de la spéculation, elle est pour ainsi dire une quantité négligeable comparée à la valeur de la construction.

Cette manière de faire a été d'autant plus facile à la ville de Berne, qu'elle possède la plus grande partie du territoire de la Commune. Elle est propriétaire d'environ 18 millions et demi de mètres carrés, sur une surface totale de 31 millions de mètres. C'est une ville qui est en excellente posture pour résoudre la question de l'habitation, lorsqu'elle le voudra.

La condition indispensable pour obtenir des habitations à bon marché est donc de soustraire le logement à la spéculation. Cela est-il possible et par quels moyens ? C'est ce que nous allons examiner dans les chapitres suivants.

L'INITIATIVE PRIVÉE

Faut-il attendre des particuliers qui disposent de capitaux qu'ils renoncent à leurs bénéfices, ou qu'ils subissent même des pertes, pour mettre des logements salubres et à bas prix à la disposition des petites bourses ?

Pour savoir à quoi s'en tenir sur ce point, il suffit de

constater qu'attendre est précisément ce qui a été fait jusqu'à aujourd'hui ; on a attendu, cette attente dure depuis fort longtemps et plus on attend plus la crise s'aggrave. Le régime de l'initiative privée est justement le régime de la spéculation et nous voyons à quel résultat ce régime aboutit.

Demander à des gens de renoncer à des profits qu'ils peuvent réaliser dans les limites de la loi et sans sortir de la morale commerciale courante, c'est demander que les fleuves remontent à leur source. Ceux-mêmes qui souffrent de la spéculation, et qui s'en plaignent, feraient comme la plupart des propriétaires s'ils étaient à leur place. Il faut donc prendre les hommes comme ils sont et ne pas attendre d'eux qu'ils se conduisent comme des anges.

Voici au surplus une constatation officielle à ce sujet. Le Conseil municipal de Lausanne, dans son rapport du 11 avril 1913, sur les habitations salubres et à bon marché, déclare :

« Les particuliers qui exploitent des habitations ouvrières sont assez nombreux, mais il est à constater que ces constructions ne peuvent pas toutes être qualifiées de salubres et à bon marché ; loin de là ! il en est qui rapportent un gros intérêt à leurs propriétaires et ceux-ci s'occupent davantage du revenu de leurs immeubles que de leur entretien. Aussi, dès qu'il pourra être mis un plus grand nombre d'appartements salubres à la disposition des ouvriers, les gros revenus locatifs de certains propriétaires seront considérablement réduits ».

On ne saurait mieux dire, et nous voudrions voir, en cette matière, les autorités communales agir aussi bien qu'elles parlent. Elles en sont loin malheureusement.

Les locataires ne sauraient donc, sans être dupes, espérer des propriétaires privés une amélioration de leur sort. Et si un moyen existe à leur portée de résoudre le problème, ils feront bien de s'en emparer et d'agir.

Il sera assez tôt pour eux d'y renoncer et de se croiser les bras, le jour où l'initiative privée prouvera par des faits qu'elle est capable de remplacer un peu l'amour du gain par l'esprit de solidarité.

LA PHILANTHROPIE

Soit, nous dira-t-on, les affaires sont les affaires, et il n'est pas raisonnable d'espérer de ceux qui ont la possibilité d'acheter des immeubles et de les louer ou de les revendre avec de gros bénéfices, qu'ils renoncent à leurs profits. Mais il existe un certain nombre de personnes fortunées, des philanthropes, qui sont prêts à faire des sacrifices pour la question des habitations salubres et à bon marché, comme ils en font pour d'autres causes.

Sans doute. Ces sacrifices sont louables, et il ne faut point décourager ceux qui les font. C'est toujours autant. A Lausanne, nous avons vu qu'une centaine de mille francs ont été ainsi recueillis par la société « La Maison Ouvrière », au cours d'une dizaine d'années. C'est beau comme désintéressement, mais c'est à peu près nul comme effet sur la solution du problème, car c'est des millions qu'il faudrait. Or, si le désintéressement des classes riches ne va pas jusque-là, il n'existe pas de moyen de les obliger à être plus généreuses, et si ce moyen existait, on ne pourrait plus parler de philanthropie dès qu'il y aurait contrainte.

L'ACTION COLLECTIVE

Les particuliers recherchent avant tout des profits ; les philanthropes ne trouvent pas de fonds en suffisance ; qui donc mettra un frein à la spéculation et permettra d'habiter un logis sans payer un lourd tribut aux spéculateurs ?

La collectivité, il ne reste qu'elle pour résoudre le problème, si le problème est soluble. Et comme collectivité, nous ne voyons que la Commune pour une pareille tâche.

A vrai dire, il est une autre collectivité, qui serait mieux indiquée encore pour un rôle semblable, si elle en avait les moyens. C'est la Coopérative de consommation. Cette société, qui compte plusieurs milliers d'ahérents à Lausanne, a pour but, comme toutes les sociétés analogues, de fournir à ses membres les objets de consommation les plus divers, le pain, la chaussure, l'épicerie, les usten-

siles de ménage, le combustible, etc. Elle serait tout aussi bien placée pour fournir le logis. C'est à elle qu'il faudrait s'adresser si elle possédait des millions comme certaines coopératives anglaises de date plus ancienne. Mais ce n'est pas le cas, elle est encore trop jeune. Les consommateurs de notre pays n'ont pas eu d'aussi bonne heure que les consommateurs anglais le sens de leurs intérêts, et l'on ne peut demander à une société qui n'a que quelques années, de posséder les réserves de sociétés vieilles de plus d'un demi-siècle.

Pour le moment, et faute de mieux, il n'y a donc que la Commune qui soit capable d'entreprendre l'œuvre des habitations salubres et à bon marché.

Mais, nous dira-t-on, vous avez vous-mêmes constaté dans les lignes qui précèdent que son intervention jusqu'à ce jour a été aussi peu efficace que celle des philanthropes, pourquoi voulez-vous compter davantage sur la Commune que sur ces derniers ?

C'est que l'action des philanthropes dépend de la générosité de quelques personnes, tandis que l'action de la commune dépend des électeurs qui sont en maporité des locataires. Il dépend des électeurs que ce qui a été commencé soit continué jusqu'à solution du problème. Ils sont d'ailleurs en partie responsables de la lenteur avec laquelle les autorités communales ont procédé dans ce domaine.

Après l'enquête Schnetzler, il a fallu à ces autorités dix années pour édifier 24 logements et dès lors 9 ans se sont de nouveau écoulés sans que de nouvelles habitations aient été construites. Toutefois, très récemment, en juin 1913, quelques mois avant les élections pour le renouvellement du Conseil communal, celui-ci a décidé ce qui suit :

« D'inviter la Municipalité :

a) à faire des propositions en vue de la construction par la Commune, sur ses terrains de Bellevaux, d'un nouveau groupe de maisons ouvrières d'importance équivalente au groupe actuellement construit ;

b) de faire des études en vue d'une prompte exécution pour la construction, à la rue Saint-Martin, numéros 20 et 22, d'un immeuble de logements ouvriers, cette construction pouvant être faite par la Commune ou par une société privée sur la base des projets C. et E. du préavis municipal ».

Lorsque cette décision sera exécutée, il se trouvera une trentaine de nouveaux logements à bon marché à Lausanne. Ce sera une deuxième goutte d'eau dans la mer. Et, à supposer qu'à l'avenir le même phénomène se renouvelle tous les trois ans avant les élections communales, il faudra trente ans pour édifier trois cents logements à bon marché. On peut soutenir sans exagération qu'il en faudrait au moins ce chiffre chaque année seulement

En effet, la ville s'accroît de plus de 4000 personnes par année. Il n'est pas excessif d'admettre qu'au minimum la moitié de ces personnes, soit 2000, sont de situation modeste et ultra-modeste. Pour les loger, en comptant cinq personnes par appartement, il faut 400 appartements.

Du pas dont nos auorités y vont « les gros revenus locatifs de certains propriétaires » que le rapport municipal parle de réduire en mettant un plus grand nombre d'appartements à bon marché à la disposition des ouvriers, sont en parfaite sécurité. Ceux qui les touchent peuvent dormir sur les deux oreilles et les locataires continuer à tirer le diable par la queue toute l'année pour les payer.

La Commune peut aller plus vite et faire davantage. C'est ce qu'il nous reste à examiner.

L'ACTION DE LA COMMUNE

Nous avons démontré par des exemples qu'il y a deux conditions essentielles à remplir pour édifier des habitations à bon marché.

1. Il faut que le sol entre dans le prix de revient pour une valeur insignifiante, la valeur qu'il a conservée là où la spéculation n'a pas encore exercé ses effets.

2. Il faut que les maisons construites sur ce sol ne deviennent pas un objet de spéculation, ou une forme nouvelle d'impôt indirect.

Cette seconde condition peut être remplie sans difficulté par la Commune, si elle parvient à remplir la première. Il suffit, en effet, qu'elle reste propriétaire des maisons construites, se contentant d'en tirer un revenu qui rente normalement les capitaux par elle engagés.

Si elle-même peut emprunter à 4 et demi ou 4 pour cent, ou même à un taux inférieur, elle ne saurait retirer un revenu plus élevé des loyers sans transformer l'œuvre des habitations salubres en affaire fiscale, instituant ainsi un impôt indirect nouveau. Seul l'amortissement justifierait un revenu des locations dépassant légèrement l'intérêt servi aux capitaux empruntés.

Quant à la première condition, se procurer du sol à bas prix, son accomplissement offre, par contre, des difficultés qu'il n'est pas possible de surmonter sans sacrifices. Où trouver à Lausanne et dans ses environs des terrains qui n'aient pas subi l'effet de la spéculation, des terrains à cinquante centimes ou un franc le mètre carré? Nos édiles n'y réussiront pas, pas plus que des particuliers d'ailleurs.

Il y a vingt ans, en 1893, lorsque Lausanne avait une population inférieure de moitié à celle d'aujourd'hui, et que la question des habitations à bon marché se posait déjà au sein du Conseil communal, nos autorités eussent pu se procurer en quantité considérable des terrains à des prix deux fois, cinq fois, ou dix fois inférieurs aux prix actuels. Comme la ville de Berne, la ville de Lausanne pouvait alors revendre une partie de ses terrains avec bénéfice pour des constructions bourgeoises, en sorte que l'autre partie ne lui eût rien coûté. Ou mieux encore, elle pouvait tout garder et en amortir le prix de coût petit à petit par les recettes ordinaires du budget.

Elle ne l'a pas fait ; elle a préféré laisser quelques particuliers profiter du développement de la ville pour s'enrichir au détriment de la majorité de ses habitants. Cette faute, presque toutes les villes l'ont commise, parce que les capitalistes qui sont à leur tête trouvent

tout naturel qu'on sacrifie à quelques-uns d'entre eux les intérêts de la communauté. Elle peut cependant être réparée, mais plus on attendra pour le faire, plus l'opération sera coûteuse.

On n'a pas eu la prévoyance d'acquérir du terrain, alors qu'il coûtait peu, il faut l'acquérir maintenant qu'il coûte cher, et avant qu'il ne soit beaucoup plus cher encore. Mais ce n'est pas la faute des locataires et ce n'est pas à eux à en supporter les conséquences ; c'est à la Commune, puisqu'elle n'a pas sauvegardé ainsi qu'elle le pouvait les intérêts de la collectivité. Si la Commune construit, elle ne doit pas faire supporter aux locataires le prix des terrains nécessaires, mais le prendre à sa charge.

Que représente une telle charge et la Ville peut-elle la supporter ?

Afin d'apprécier approximativement cette charge, il faut admettre un projet de construction assez considérable pour exercer une influence générale sur le taux des loyers et sur la qualité des logements à Lausanne.

Si, par exemple, la Commune achète aux abords de la ville, et un peu dans toutes les directions des lots de terrains d'une surface totale de cent mille mètres carrés, à 20 francs le mètre en moyenne, ce qui est largement compté, la dépense sera de deux millions de francs. Ces cent mille mètres carrés permettraient, à raison de 500 mètres carrés par maison, de construire 200 maisons de dix appartements chacune, soit 2000 appartements. C'est de quoi loger dix mille personnes en admettant une moyenne de cinq personnes par appartement.

Deux millions, c'est à peine ce qu'a coûté à la ville le parc Mont-Repos. La Commune qui a une dette de près de 60 millions empruntés pour des buts parfois moins urgents que celui des habitations à bon marché ne compromettrait pas sa situation financière en augmentant cette dette de quelques millions.

Au taux actuel, le service d'intérêt de ces deux millions coûterait 90 mille francs par an. C'est peu, comparé au résultat, et cette somme n'est pas impossible à trouver dans un budget qui dispose de plus de six millions de ressources annuelles.

Du reste, pour résoudre ce côté de la question, faudrait-il que nos autorités cantonales en arrivent à abroger la disposition de la loi qui dispense de l'impôt mobilier les étrangers riches et oisifs, que ce serait justice. Car il faudrait, autant que possible, non seulement servir les intérêts de ces deux millions, mais aussi amortir le capital de façon à pouvoir recommencer l'opération au bout d'un certain nombre d'années.

En résumé, la solution du problème des habitations salubres et à bon marché consiste, croyons-nous, à faire construire par la Commune des immeubles locatifs inaliénables, les locataires étant exonérés du prix du sol qui tombe à la charge du budget général.

COMMENT OBTENIR DE LA COMMUNE QU'ELLE AGISSE ?

Ce n'est pas ici la place de faire de la politique électorale et de recommander au lecteur tel ou tel parti comme étant plus propre qu'un autre à réaliser le plan que nous lui proposons.

Il suffit de rappeler aux électeurs qu'il dépend d'eux que les hommes qui gouvernent soient ou réactionnaires ou conservateurs, ou progressistes, et que pour réaliser une œuvre comme celle des habitations salubres et à bon marché, ils tomberaient fort mal en s'adressant aux propriétaires, financiers, hommes d'affaires, etc., auxquels cette œuvre peut porter préjudice. Ce n'est pas tous ceux qui profitent du régime de spéculation actuel qui s'efforceront de mettre un terme à ce régime, mais plutôt ceux qui en souffrent.

Et même parmi ces derniers, ceux que les électeurs estimeront aptes à réaliser leurs vœux ne sauraient aboutir à un résultat, s'ils ne sont soutenus et stimulés par la volonté tenace des intéressés.

Ce n'est pas en quelques mois ni en une année ou deux que peut se réaliser un projet comme celui que nous préconisons ou tout autre d'une efficacité équivalente.

Il touche à des intérêts d'hommes trop puissants pour ne pas soulever une opposition acharnée qui saura faire naître mille obstacles.

Seule la volonté opinâtre des électeurs peut, malgré toutes les difficultés et toutes les défaillances d'une longue lutte, conduire au succès. Dans la question du logement comme dans toutes les autres, c'est seulement lorsque les intéressés voudront bien se donner la peine de s'occuper de ce qui les touche de près qu'ils pourront espérer n'être plus lésés. Il faut donc vouloir et vouloir avec ensemble et persévérance.

La règle de toute démocratie est que la volonté du peuple soit faite, mais encore faut-il que cette volonté existe et qu'elle se manifeste.

BRIGHAM YOUNG UNIVERSITY
3 1197 22296 2943